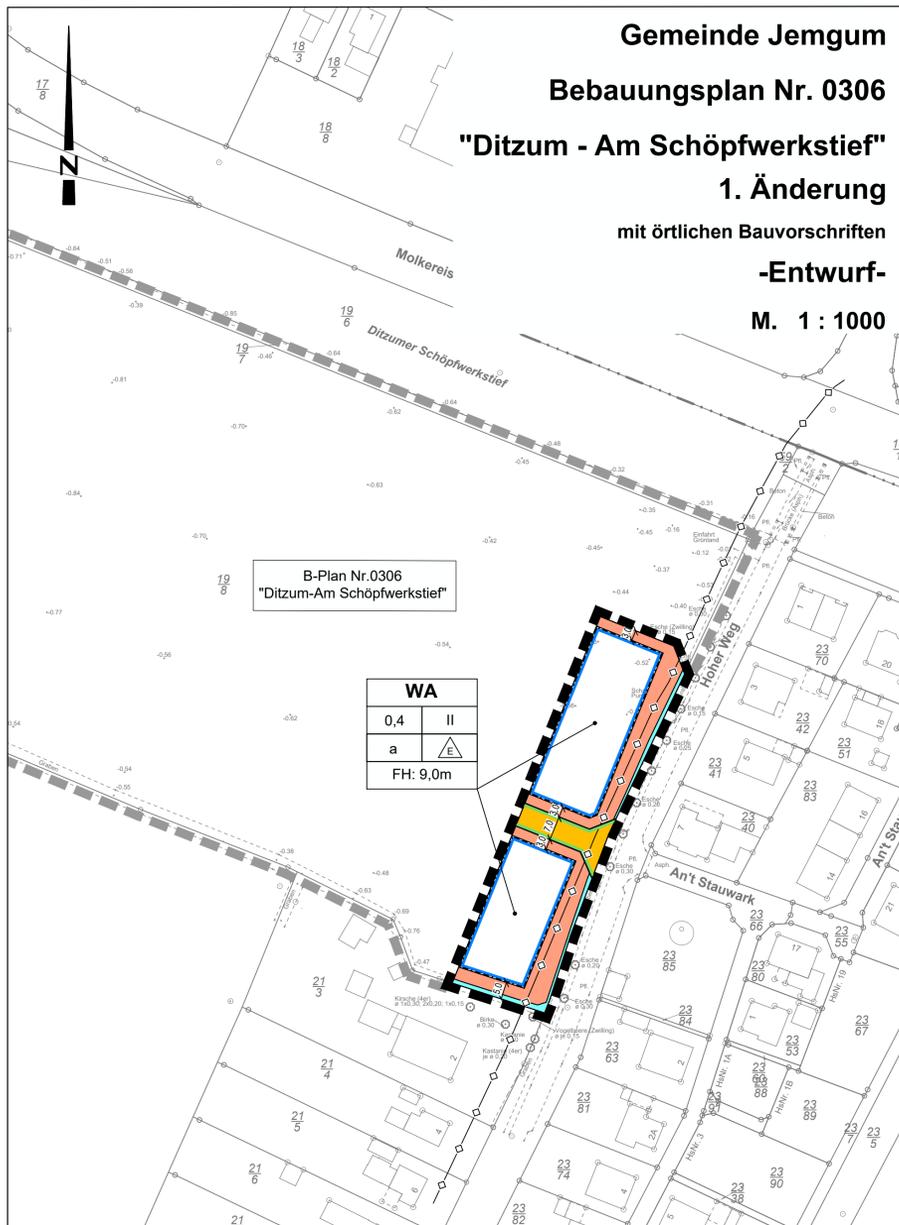


Gemeinde Jemgum
Bebauungsplan Nr. 0306
"Ditzum - Am Schöpfwerkstief"
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
-Entwurf-
M. 1 : 1000



B-Plan Nr.0306
 "Ditzum-Am Schöpfwerkstief"

| WA | |
|----------|----|
| 0,4 | II |
| a | |
| FH: 9,0m | |

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind von den unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung, nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudehöhen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 18 (1) BauNVO**
 - Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten.
 - Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. mit § 12 und 14 BauNVO**
 - Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gerätehäuser) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rucksseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Stichwege sind davon ausgenommen, hier ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten und der 1 m – Streifen mit Sträuchern einzugrünen.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gerätehäuser) außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m² Grundfläche je Baugrundstück begrenzt.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubhecke ohne Lücken einzugrünen. Die Mindesthöhe beträgt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
 - Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsversucher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten adäquat nachzupflanzen.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist"
- Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Ostfriesische Landschaft gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Grenzwässer**

Die Grenzwässer sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung der Gewässer oder ihrer Ufer, wie z.B. durch Folie, Leitplanken o.ä. ist nicht gestattet. Ferner gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.
- Artenschutz**

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Saatgut**

Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut aus gesicherter Herkunft (hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - Nordwestdeutsches Tiefland), zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß WWW-Standard "WWW-Regioaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“. Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0306 tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ außer Kraft.

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jemgum, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 6 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen: max. 6 Wohnungen je Wohngebäude
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
- nur Einzelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch - Trinkwasserleitung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche - Graben

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze umliegender Bebauungspläne

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) Ditzum

1. Dachformen und -neigung

- Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 28 und 50 Grad zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.
- Dachterrassen auf dem 2. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.

2. Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung sind zulässig:
- Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtönen rot, rotorange bis kastanienbraun und schwarz-grau-anthrazit Als Entsprechung das Farbregister RAL 840 HR: 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), 3000-3011 und 7011-7031. Gemüßigte Farbabweichungen sind zulässig.
 - In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

3. Außenwände

- Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012 verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser sowie transparente Gebäudeteile.

4. Schotter- und Steingärten

- Schotter- und Steingärten sind im Plangebiet unzulässig. Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.
- Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden können.

5. Antennenanlagen

- Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.
- Bei Gebäuden, deren beide Dachflächen oder gegenüberliegende Außenwände vom öffentlichen Straßenraum gleichzeitig einsehbar sind, ist eine Antennenanlage und eine Parabolantenne zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Jemgum, den _____

 (Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Jemgum, den _____

 (Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Kataster
 Ringstraße 100, 30559 Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den _____

ÖbVI Dipl.-Ing. Beening

 (Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: J. Lausch

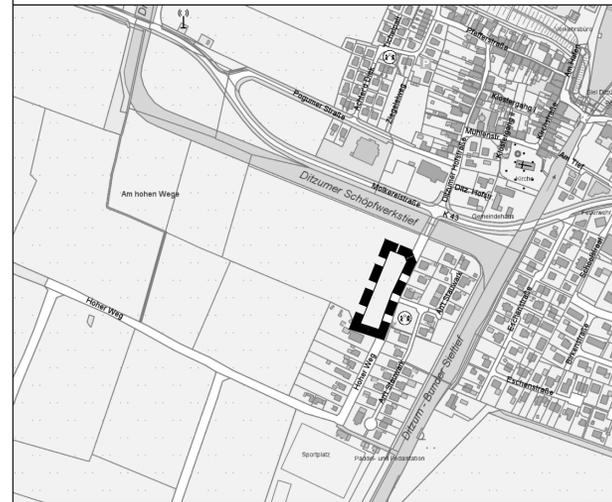
Oldenburg, den 14.04.2023

Im Technologiepark Nr. 4
 28723 Oldenburg
 T 0441 398 802 - 10
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de



Übersichtsplan

M. 1 : 5000



Gemeinde Jemgum
Bebauungsplan Nr. 0306

"Ditzum - Am Schöpfwerkstief"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

-Entwurf-

-Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB-

M. 1 : 1000